



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



Campinas, 28 de Maio de 2024

PARECER DE VIABILIDADE TÉCNICA E SOCIOECONÔMICA

Trata-se de empreendimento habitacional de Interesse Social – EHIS-COHAB – Tipo EHMP, a ser edificado na: Rua Bartirá, s/n (Gleba 26 e 27; Quarteirão 15134), no bairro Vila Ipê, Campinas, SP. Nomeado de Condomínio Residencial Lagoa da Prata, designado previamente de Área 0357. O projeto prevê 600 unidades habitacionais e uma área construída de 31.065,84 m². Considerando as informações obtidas no Estudo de Impacto de Vizinhança e Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) e, em consonância com o Relatório de Impacto de Tráfego (RIT) os valores tiveram as seguintes destinações:

SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO:

Com base nas informações fornecidas pela equipe da Cohab no (documento 10653538), que esclarece a ausência de parcelamento de solo no empreendimento em questão e a inexistência de Equipamento Público Comunitário - EPC disponível na área de influência, aliadas às novas diretrizes estabelecidas pela Administração Municipal em relação à não realização de obras educacionais mediante contrapartidas de Termos de Acordo e Compromisso (TACs), gostaríamos de comunicar que não temos interesse em adquirir as benfeitorias propostas como parte deste processo de mitigação.

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE

Como contrapartida mitigadora a ampliação do Centro de Saúde da Vila Ipê, conforme informado na tabela a seguir.

ÁREA A SER AMPLIADA EM M²

01 SANITÁRIO FEMININO (PcD) = 4,00 M²

01 SANITÁRIO MASCULINO (PcD) = 4,00 M²

01 SALA DE URGÊNCIA E EMERGÊNCIA = 20,00 M²

01 ÁREA DE COBERTURA PARA AMBULÂNCIA = 25,00 M²

01 CENTRAL DE GASES = 2,25 M²



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



01 SALA DE COLETA/PROCEDIMENTOS = 17,50 M²

01 SALA DE VACINA = 17,50 M²

01 SALA DE REUNIÃO = 25,00 M²

01 CONSULTÓRIO = 9,00 M²

01 CONSULTÓRIO = 9,00 M²

01 SALA DE DESCANSO = 7,44 M²

CORREDORES DE ACESSO = 40,60 M²

ADEQUAÇÃO DE SANITÁRIO = 14,34 M²

AMPLIAÇÃO DE COZINHA/REFEITÓRIO = 9,40 M²

TOTAL A SER AMPLIADO = 205,03 M²

Secretaria de Infraestrutura estimou os custos da execução da obra, despesas referentes às aprovações, confecção de planilhas orçamentárias e ao desenvolvimento de todos os projetos executivos, em R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais) correspondente a 278617,20139 UFIC

EMPRESA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO DE CAMPINAS:

De acordo com as indicações registradas no protocolo COHAB.2023.00004967-00, caberá ao compromisso:

1. Implantar no trecho compreendido dentro do terreno do empreendimento, a diretriz viária 72ª (via COLETORA I) que faz a Ligação da Avenida Lux Aeterna ao loteamento Jardim das Cerejeiras, através de binário formado pela continuidade da Rua Bartira e nova via paralela, conforme Lei Complementar nº 189/2018 (Plano Diretor Estratégico do município de Campinas). O viário resultante deverá ser doado à municipalidade para uso público.
A via do item 1 deverá ser executada com guias, sarjetas, calçada para pedestres, sinalização horizontal e vertical, sistema de drenagem, e pavimentação asfáltica tipo IIICA indicada, pela Prefeitura Municipal de Campinas, para veículos pesados (ônibus);

Obs.: O empreendedor deverá elaborar projeto executivo para o item 1. e apresentar à EMDEC e Prefeitura Municipal de Campinas para aprovação e em especial à Secretaria Municipal de Infraestrutura para elaborar valor estimado.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



Nos termos da Lei Complementar 208/18, e devido aos impactos gerados na implantação do referido empreendimento com o acréscimo na geração de viagens nas áreas direta e indireta do Polo Gerador de Tráfego e por consequência aumento da circulação de veículos e pedestres é necessário considerar dentre as medidas mitigadoras melhorias e manutenção da sinalização viária, conforme Lei Federal 9.503/97-CTB e Resolução CONTRAN 973/22, além de benfeitorias na infraestrutura de mobilidade urbana com implantação e ou reparos de rampas de acessibilidade, conforme ABNT NBR 9050, a fim de proporcionar melhores condições de mobilidade, segurança e trafegabilidade nas vias impactadas do entorno.

2. Implantação/Manutenção da sinalização viária horizontal e vertical e acessibilidade nas seguintes vias:

- Rua Lux Aeterna entre a Rua Agnaldo Macedo e a Estrada da Coudelaria;
- Avenida Washigton Luiz entre Rua Agnaldo Macedo e a Estrada da Coudelaria;
- Rua Bartira entre o Nº 385 e a Avenida Lux Aeterna;
- Rua Meciacu entre a Rua Bartira e a Rua Peri;
- Rua Agnaldo Macedo entre a Rua Francisco Prado Filho e a Rua Lux Aeterna;

Valor estimado para o item 2.: R\$217.400,00 (duzentos e dezessete mil e quatrocentos reais) ou 48.523,53637033234 UFICs.

O Plano Diretor de Campinas em vigência (Lei Complementar Nº 189, de 08 de janeiro de 2018) determina que "Art 4º: São diretrizes gerais da política urbana do município de Campinas: [...] X - priorização do pedestre, dos modos de transporte não motorizados e do transporte público [...]". Além disso, no tocante à mobilidade e ao transporte, determina que "Art. 51º. A Política de Mobilidade e Transporte no município deve observar o disposto na Lei Federal nº 12.587, de 3 de janeiro de 2012, que institui as Diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana [...]. De acordo com a lei federal "São infraestruturas de mobilidade urbana: [...] III - terminais, estações e demais conexões; IV - pontos para embarque e desembarque de passageiros e cargas." Um dos direitos dos usuários do transporte público garantidos nesta Lei Federal é: "IV - ter ambiente seguro e acessível para a utilização do Sistema Nacional de Mobilidade Urbana, conforme as Leis nos 10.048, de 8 de novembro de 2000, e 10.098, de 19 de dezembro de 2000". Esses direitos demonstram a necessidade de infraestrutura adequada em todos os pontos de parada/ estações de transferência, que são os locais através dos quais os usuários têm acesso ao sistema.

Com base nesses argumentos apresentados, a EMDEC solicita a complementação de infraestrutura para o transporte público coletivo como condicionante para a instalação e funcionamento de novos polos geradores de tráfego.

3. Implantar 02 (dois) pontos completos de ônibus com respectivos abrigos, padrão EMDEC e as respectivas sinalizações horizontais (pintura demarcadora de parada de veículos específicos no solo) nos pontos de parada de ônibus;

4. Implantar 10 (dez) placas padrão EMDEC em colunas e as respectivas sinalizações horizontais (pintura demarcadora de parada de veículos específicos no solo) nos pontos de parada de ônibus;

5. Implantar pavimento rígido, padrão EMDEC em 01 (um) ponto de parada de ônibus;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



Valor estimado para os itens 3.; 4. e 5. : R\$155.000,00 (cento e cinquenta e cinco mil reais) ou 34.595,89759614312 UFICs.

As condicionantes semaforicas são apresentadas de maneira a atender os princípios básicos da sinalização de trânsito estabelecidas no Código de Trânsito Brasileiro, garantindo a real eficácia dos sinais. Para isso é preciso assegurar que a sinalização semaforica esteja de acordo com a: legalidade, suficiência, padronização, clareza, precisão e confiabilidade, visibilidade e legibilidade, manutenção e conservação.

Portanto, dependendo da complexidade do trânsito local poderá ser adotada mais de uma das seguintes ações:

- Manutenção dos elementos semaforicos existentes como: colunas, grupos focais, fiação, componentes eletrônicos, cabos de comunicação e protetores de surtos;
- Implantação de novos cruzamentos metaforizados ordenando o direito de passagem de veículos e pedestres e/ou advertindo situações perigosas;
- Modernização dos equipamentos e plataformas de comunicação melhorando a política integrada de mobilidade e a capacidade de resposta ao usuário, aumentando a fluidez e segurança viária.

6. Implantar as seguintes modernizações semaforicas:

6.1. Serviços a serem executados no item 5.2.:

- Troca de controlador semaforico existente para modelo de controlador que atenda as especificações em anexo;
- Câmeras de monitoramento para laços virtuais com a infraestrutura adequada;

6.2. Cruzamento onde serão implantados os serviços do item 5.1.:

- Avenida Eng. Antônio Francisco de Paula Souza x Balão do Condomínio Residencial São Gabriel;

6.3. Troca de controlador semaforico existente para modelo de controlador que atenda as especificações em anexo para os seguintes cruzamentos:

- Avenida São José dos Campos x Avenida Baden Powell;
- Avenida São José dos Campos x Rua São Miguel Arcanjo;
- Avenida São José dos Campos x Avenida Brunoro de Gasperi;
- Avenida Washington Luiz x Avenida Jorge Tibiriçá;

6.4. Requisitos necessários para controladores semaforicos:

- Integrar as ações de acompanhamento e gestão da mobilidade em um único centro de controle operacional;
- Consolidar uma plataforma tecnológica, de vanguarda, de forma a suportar expansões futuras, de maneira progressiva (em termos de novas aplicações e novos equipamentos)



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



sem grandes investimentos e sem a necessidade de mudar a base de gestão (escalabilidade);

- Introduzir novas tecnologias de tráfego e conectividade, de forma eficiente;
- Dispor de dados em tempo real para o fornecimento de informações precisas ao usuário baseadas na situação real da rede;
- Possibilitar as gestões de tráfego e de transporte, integradas e interoperáveis, com apoio à decisão (nível estratégico, tático e operacional);
- Melhorar a mobilidade com vias menos congestionadas, transporte com pontualidade, confiabilidade e rapidez;
- Dispor de ferramentas para a implementação de uma política integrada de mobilidade, melhorando a capacidade de resposta do gestor frente aos eventos;
- Contribuir com a segurança e conforto da população
- Dispor de um sistema aberto e flexível com excelente compatibilidade para hardwares, softwares, dispositivos e periféricos.
- Dispor de um planejamento prevendo escalabilidade e flexibilidade. Espera-se que o sistema seja atualizado com êxito para lidar com maiores volumes de trabalho, operar em locais adicionais ou incorporar novas tarefas sem a necessidade de grandes alterações/modificações de software no sistema central e, portanto, sem requerer altos investimentos adicionais para acrescentar outros dispositivos.
- Dispor de integração. As aplicações devem ser integradas em um único sistema, podendo fornecer múltiplas aplicações gerando economias significativas em tempo de desenvolvimento, esforços e custos.
- Ser interoperável. Os sistemas separados, por sua vez, devem ser interligados para trabalharem em conjunto.
- Possuir alto grau de segurança e confiabilidade.
- Operação 24 horas por dia ininterruptamente.
- Dispor de tecnologia estável e com possibilidade de aperfeiçoamento contínuo e ampliação.
- Compatibilidade: Garantir o funcionamento dos sistemas quando da substituição ou atualização do software ou do hardware. Sendo assim a definição de funcionalidades, interfaces entre componentes com especificações claras e coerentes contribuem para a compatibilidade do sistema;
- Escalabilidade: Permitir que o sistema possa ser atualizado com êxito para lidar com maiores volumes de trabalho, operar em locais adicionais ou incorporar novas tarefas sem a necessidade de grandes alterações/modificações de software no sistema central e, portanto, sem requerer altos investimentos adicionais para acrescentar outros dispositivos;
- Interoperabilidade: Significa que dois sistemas separados podem ser interligados para trabalhar juntos sem que um interfira no outro;
- Integração: Estabelecer interconexões entre múltiplos sistemas, e pode ser uma abordagem eficaz, especialmente quando planejada com antecedência. Ter um sistema único integrado para fornecer múltiplas aplicações pode gerar economias significativas em tempo de desenvolvimento, esforços e custos, em comparação com a construção de cada aplicação por separado;

Padrões: Para a implantação desse sistema de larga escala deverá ser considerada a padronização para o perfeito funcionamento entre os modelos de dados, interfaces e funções existentes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



Valor estimado para o item 6. e todos os seus subitens de 6.1. a 6.4. : R\$335.500,00 (trezentos e trinta e cinco mil e quinhentos reais) ou 74.883,3783452001 UFICs.

A totalização dos valores estimados pela EMDEC é de R\$ 707.900,00 (setecentos e setenta mil e novecentos reais) ou 158.002,8123116756 UFICs.

7. Todos os projetos das intervenções acima descritas deverão ser apresentados para a EMDEC e Prefeitura Municipal de Campinas, para aprovação dos órgãos competentes;

8. Todas as intervenções deverão ser executadas as expensas do empreendedor.

SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO

De acordo com as indicações registradas no protocolo COHAB.2023.00006157-25, informamos que não há demanda de reforma e/ou obra nova nos núcleos urbanos, na região de impacto, cadastradas no FUNDAP.

COHAB – CIA DE HABITAÇÃO POPULAR DE CAMPINAS

Conforme os termos do Art. 13, § 2º, da Lei Complementar nº 312, de 15 de outubro de 2021, ocorrerá aumento da contrapartida social destinada a Cohab no valor total de R\$238.397,16 (Duzentos e trinta e oito mil, trezentos e noventa e sete reais e dezesseis centavos), correspondente a 1 unidade habitacional, sendo o apartamento nº18 da torre 03 do empreendimento em questão conforme anexo V.

§ 2º Caso a mitigação dos impactos causados pela implantação do EHIS-Cohab e do EHMP-Cohab não atinja o percentual previsto no Quadro I do Anexo II desta Lei Complementar, deverá ocorrer aumento da contrapartida social descrita no Quadro II do Anexo II desta Lei Complementar até o somatório dos percentuais estipulados para cada um dos tipos EHIS-Cohab e EHMP-Cohab, nos termos do Quadro III do Anexo II desta Lei Complementar.

✓



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS
Secretaria Municipal de Habitação - SEHAB
Companhia de Habitação Popular de Campinas - COHAB



MITIGAÇÕES RESUMIDO:

Valor total SME: DECLINO

Valor total SMS: 278.617,2013 UFIC

Valor total EMDEC: 158.002,8123 UFIC

Valor total SEHAB: DECLINO

Valor total COHAB: 01 UNIDADE HABITACIONAL (Apto nº18 da torre 03)

VALOR TOTAL PARECER: 436.620,0137 UFIC + 1 Unidade Habitacional

Considerações Finais

Conforme manifestação acima da equipe técnica da COHAB/SEHAB deliberou pelo parecer favorável quanto à viabilidade do empreendimento, sob condição da apresentação do TERMO DE ACORDO E COMPROMISSO para a emissão do Alvará de Execução, que deverá ser cumprido na íntegra para que seja emitido o Certificado de Conclusão de Obra do Empreendimento, em conformidade com a Lei Complementar 312/2021.

Pedro Leone Luporini dos Santos
Diretor Técnico
COHAB-Campinas

Arly de Lara Romeo
Secretário Municipal de Habitação
Diretor Presidente - Cohab Campinas